Deutscher Bundestag **Drucksache 18/11049**

18. Wahlperiode 30.01.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Herbert Behrens, Karin Binder, Heidrun Bluhm, Eva Bulling-Schröter, Roland Claus, Susanna Karawanskij, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Dr. Gesine Lötzsch, Thomas Lutze, Birgit Menz, Dr. Petra Sitte, Dr. Kirsten Tackmann, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Mieterinnen und Mieter werden in Deutschland unzureichend vor der Kündigung des Wohnraummietvertrags und dem Verlust ihrer Wohnung geschützt. Viele Gerichtsentscheidungen der letzten Zeit hebeln den Kündigungsschutz im Ergebnis weiter aus.

Immer wieder kommt es zu Kündigungen und Räumungen im Zusammenhang mit Mietrückständen. Selbst wenn der Mieter oder die Mieterin den Mietrückstand ausgleicht, kann eine Räumung mittlerweile in der Regel nicht mehr abgewendet werden. Zwar ist die fristlose Kündigung durch die Nachzahlung der Mietschuld noch abzuwenden, nicht jedoch ohne weiteres die ordentliche (fristgemäße) Kündigung.

Auch die Wahrnehmung von Mieterrechten kann Vermieterinnen und Vermieter mittlerweile zur Kündigung der Mietwohnung berechtigen, wenn die Mieterinnen und Mieter sich im Irrtum über den Umfang ihres Rechts befinden. Wer beispielsweise seine Miete wegen Mängeln der Wohnung mindert, ist häufig von Kündigung bedroht, wenn der Mietrückstand durch die Minderung entsprechend hoch ist.

Der Verlust ihrer Wohnung droht vielen Mieterinnen und Mietern auch durch Kündigungen wegen Eigenbedarfs, wenn der Vermieter oder die Vermieterin die Wohnung zum Beispiel für ein Au-pair, als Zweitwohnsitz oder als Arbeitsraum benötigt.

Nicht zuletzt besteht aufgrund der rasanten Mietpreisentwicklung gerade in Großstädten für die Vermieterinnen und Vermieter ein großer finanzieller Anreiz, alte Mietverhältnisse zu kündigen, um den gleichen Wohnraum zu einer höheren Miete neu vermieten zu können.

Es muss verhindert werden, dass Menschen unverschuldet in die Wohnungslosigkeit gedrängt werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch den der Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter so verbessert wird, dass

1. die Ausgleichung eines Mietrückstandes neben der fristlosen auch die fristgemäße Kündigung unwirksam werden lässt.
2. eine Kündigung aufgrund eines Mietrückstands von weniger als zwei Monatsmieten ausgeschlossen ist.
3. eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen, die auf Mietminderung wegen eines Mangels der Wohnung zurückzuführen sind, nur bei vorsätzlichem Missbrauch des Instruments der Mietminderung möglich ist.
4. unterschiedliche Rechtsauffassungen über Mieterrechte zwischen Mieter und Vermieter zunächst innerhalb des Vertragsverhältnisses auf dem Rechtsweg abschließend geklärt werden müssen, bevor eine Kündigung möglich ist.
5. eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nur noch für den Wohngebrauch des Eigentümers selbst oder den Wohngebrauch seiner engsten Familienangehörigen als Erstwohnsitz erlaubt ist und Personengesellschaften keinen solchen Bedarf geltend machen können.

Berlin, den 24. Januar 2017

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Das Wohnraummietrecht hat für viele Menschen in Deutschland existentielle Bedeutung. Etwa die Hälfte der Bevölkerung wohnt zur Miete in fremdem Eigentum.

Das Kündigungsrecht im Wohnungsmietrecht – die Einschränkung der absoluten Verfügungsgewalt der Eigentümerinnen und Eigentümer über ihr Eigentum zum Schutz der Mieterinnen und Mieter – ist eine sozialstaatlich gebotene Ausgestaltung und Beschränkung des Eigentumsgrundrechts gem. Artikel 14 Absatz 1 und 2 Grundgesetz. Die Ausgestaltung des Inhalts und der Schranken des Eigentums darf der Gesetzgeber in einer für die Gesamtbevölkerung derart wichtigen Frage nicht den Gerichten überlassen. Er ist vielmehr in der Pflicht, selbst für Rechtsklarheit zu sorgen und der Sozialbindung des Eigentums im Rahmen des Wohnungsmietrechts gerecht zu werden. Der soziale Charakter des Wohnungsmietrechts gebietet es, für Mieterinnen und Mieter Rechtssicherheit zu schaffen und klare und eindeutige Regeln dafür aufzustellen, wann die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung kündigen darf.

Ein unüberschaubar großer Kreis von Personen oder Zwecken, die Vermieterinnen und Vermietern die Geltendmachung von Eigenbedarf oder einem anderen „berechtigten Interesse“ ermöglichen (Kündigung für die Unterbringung eines Au-Pair-Mädchen, BGH Urt. v. 11.03.2009, Az. VIII 127/08, oder zur Einrichtung eines Arbeitsplatzes für die Ehefrau BGH Urt. v. 26.09.2012, Az. VIII ZR 330/11), der Umstand, dass derzeit auch der Wunsch nach einem Zweitwohnsitz eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen kann (LG Berlin Urt. v. 22.08.2013, Az. 67 S 121/12), die jüngst bestätigte Zulässigkeit von Eigenbedarfskündigungen durch Personengesellschaften (BGH-Urteil v. 14.12.2016, Az. VIII ZR 232/15) und eine immer größere Anzahl von Vertragsverstößen, die für die Vermieterseite ein Kündigung rechtfertigen sollen, bedeuten für Mieterinnen und Mieter das Gegenteil von Rechtssicherheit. Es muss vermieden werden, dass Mieterinnen und Mieter, die im Zweifel über ihre Rechte sind, z.B. den Umfang ihrer Duldungspflicht im Rahmen einer Modernisierung oder ihr Minderungsrecht, deswegen

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Abstand von der Wahrnehmung dieser Rechte nehmen, weil ihnen andernfalls stets droht, dass die Vermieterseite eine Kündigung ausspricht und diese Rechtsfrage im Rahmen einer Räumungsklage klären lässt (Kündigung wegen nicht geduldeter Instandsetzung/Modernisierung zulässig: BGH Urt. v. 15.04.2015, Az. VIII ZR 281/13, Kündigung wegen Mietrückständen aufgrund mieterseitiger Minderung zulässig: BGH Urt. v. 25.10.2006, Az. VIII ZR 102/06; BGH Urt. v. 11.07.2012, Az. VIII ZR 138/11). Denn dann bewirkt eine gerichtliche Entscheidung gegen sie für die Mieterinnen und Mieter nicht nur eine Klärung der Rechtslage, sondern zugleich auch den Verlust der eigenen Wohnung.

Vor allem darf es nicht sein, dass Mieterinnen und Mieter aufgrund eines zwischenzeitlich beglichenen Mietrückstands ihre Wohnung verlieren, weil der Bundesgerichtshof die Möglichkeit der Heilung einer Kündigung, die das Gesetz für die fristlose Kündigung explizit vorsieht, für die aus dem gleichen Grund erklärte ordentliche Kündigung nicht zulässt (BGH Urteil v. 16.02.2005, Az. VIII ZR 6/04).

Aufgrund der stark steigenden Mieten, besonders in deutschen Großstädten, besteht ein großer finanzieller Anreiz für Vermieterinnen und Vermieter, alte Verträge zu kündigen, um neue Verträge zu höheren Mieten über den gleichen Wohnraum abschließen zu können. Daher wird das Interesse der Vermieterinnen und Vermieter besonders bei Altverträgen absehbar weiterhin dahin gehen, jede Streitigkeit zwischen ihnen und ihren Mieterinnen und Mietern und jeden Vertragsverstoß zum Anlass zu nehmen, das Mietverhältnis zu kündigen.

Mittlerweile werden Kündigungen zunehmend aufgrund von Sachverhalten ausgesprochen, die noch vor einigen Jahren in der Regel nicht zum Anlass für eine Kündigung genommen worden wären. Der Kündigung liegt vielfach kein schwerwiegender Vertragsverstoß mehr zugrunde, sondern primär der Wunsch des Vermieters / der Vermieterin, den Vertrag zu beenden, um durch Abschluss eines neuen Mietvertrags höhere Einnahmen zu erzielen. Nicht selten kommt es in solchen Fällen sogar dazu, dass den gekündigten Mieterinnen und Mietern ihre eigene Wohnung im Rahmen eines neuen Vertragsabschlusses zu einem höheren Mietpreis angeboten wird.

Angesichts der derzeitigen Rechtsprechung insbesondere der des Bundesgerichtshofs wird die Anzahl der Mietvertragsverstöße, die zugleich einen Kündigungsgrund für die Vermieterseite darstellen, weiter zunehmen und die Rechtssicherheit sowie der soziale Charakter des Kündigungsschutzes im Wohnungsmietrecht weiter abnehmen. Der Gesetzgeber ist daher dringend aufgefordert, tätig zu werden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.